

Les Cahiers de droit

Commentaires sur les propositions concernant la vente

Jacques Deslauriers



Volume 29, numéro 4, 1988

La réforme du droit des obligations

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/042919ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/042919ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Deslauriers, J. (1988). Commentaires sur les propositions concernant la vente. *Les Cahiers de droit*, 29(4), 931–952. <https://doi.org/10.7202/042919ar>

Résumé de l'article

L'Avant-projet de loi présenté par le ministère de la Justice sur le droit de la vente a tenu compte de certaines recommandations de l'Office de révision du Code civil. La présentation des règles de droit dans l'Avant-projet diffère souvent du plan du Code civil actuel. Ainsi, certaines dispositions traditionnellement placées dans le chapitre de la vente figurent dorénavant dans le chapitre des obligations. C'est le cas de la promesse de vente et de la cession de créances. Cette présentation des idées n'est-elle pas trop morcelée ? Elle rend plus difficile une vue d'ensemble du droit applicable en matière de vente.

Par ailleurs, le recours de l'acheteur concernant les charges ou limitations de l'usage de la chose achetée ont été précisées, de même que les modalités de l'exercice des recours pour vices cachés. La garantie contre l'éviction devient la garantie de propriété, et la garantie contre les défauts cachés devient la garantie de qualité. Ces changements d'appellations sont-ils vraiment judicieux ? Le chapitre comporte des dispositions spéciales régissant la vente d'immeubles construits ou à construire et les modalités de vente d'unités de condominiums.

La réforme du droit des obligations

Commentaires sur les propositions concernant la vente

Jacques DESLAURIERS *

L'Avant-projet de loi présenté par le ministère de la Justice sur le droit de la vente a tenu compte de certaines recommandations de l'Office de révision du Code civil. La présentation des règles de droit dans l'Avant-projet diffère souvent du plan du Code civil actuel. Ainsi, certaines dispositions traditionnellement placées dans le chapitre de la vente figurent dorénavant dans le chapitre des obligations. C'est le cas de la promesse de vente et de la cession de créances. Cette présentation des idées n'est-elle pas trop morcelée ? Elle rend plus difficile une vue d'ensemble du droit applicable en matière de vente.

Par ailleurs, le recours de l'acheteur concernant les charges ou limitations de l'usage de la chose achetée ont été précisées, de même que les modalités de l'exercice des recours pour vices cachés. La garantie contre l'éviction devient la garantie de propriété, et la garantie contre les défauts cachés devient la garantie de qualité. Ces changements d'appellations sont-ils vraiment judicieux ? Le chapitre comporte des dispositions spéciales régissant la vente d'immeubles construits ou à construire et les modalités de vente d'unités de condominiums.

The Draft Bill presented by the Justice Department relating to the law of sale has taken into account propositions of the Office de révision du Code civil. The mode in which rules are presented in the bill is quite different from their order of appearance in the present Code. Hence, some provisions traditionally in the chapter on sale have now been included in the chapter on

* Professeur agrégé, Faculté de droit, Université Laval.

obligations. Such is the case for the promise of sale and the sale of debts and other incorporeal things. Is there too great a dispersal in the arrangement of these concepts? As such, a global view of provisions on the law of sale is not readily evident.

In other aspects, buyer's recourses for charges or limitations on the use of a things bought are more precisely indicated; so too are recourses for latent defects and eviction. In the Draft Bill, warranty against eviction becomes "warranty of ownership" and warranty against latent defects becomes "warranty of quality". It is not obvious that these name changes are appropriate. The project contains special provisions governing the sale of immovables erected or to be erected and the sale of units in co-ownership.

	<i>Pages</i>
Introduction	933
1. De la vente en général	934
1.1. Dispositions générales	934
1.2. De la promesse	935
1.3. La vente du bien d'autrui	936
1.4. Les obligations du vendeur	937
1.4.1. L'obligation de délivrance	938
1.4.2. De la garantie du droit de propriété	940
1.4.3. La garantie de qualité	942
1.4.4. Les garanties conventionnelles	944
1.5. Des obligations de l'acheteur	945
2. Des diverses modalités de la vente	946
2.1. La vente à l'essai	946
2.2. La vente à tempérament	946
2.3. La vente d'entreprise	946
2.4. De la vente de biens incorporels	946
2.5. Des règles particulières à la vente d'immeubles résidentiels	950
Conclusion	952

Introduction

Le projet présenté par le ministère de la Justice sur le droit des obligations comporte de nombreuses innovations et suggestions d'améliorations sur le contrat de vente en général et ses applications spéciales. Notre jugement sur l'ensemble du projet est positif. Certains aspects en sont cependant perfectibles.

Parmi les améliorations apportées par ce projet, notons l'élimination définitive de certaines controverses jurisprudentielles, entourant par exemple la nécessité du recours à l'expert avant l'achat d'un immeuble pour permettre un recours pour vices cachés. D'autre part certaines définitions ont été éclaircies, telle la définition même de la vente.

Notons aussi la réintégration au Code civil de certaines dispositions incluses dans d'autres lois, par exemple la vente à tempérament qui avait disparu du Code lors de l'adoption de la première *Loi sur la protection du consommateur*^{1.1} ou encore les dispositions concernant la vente par un promoteur d'un immeuble construit ou à construire, ou dans un ensemble de condominiums. Ces ajouts s'inscrivent dans une philosophie de protection des majeurs contre les contrats qui pourraient leur être préjudiciables, tout en limitant les procédures judiciaires et les ventes sous pression. Il est souvent difficile et onéreux d'intenter une action en annulation, surtout quand il s'agit d'un consommateur inexpérimenté contre un professionnel.

Ces ajouts ou ces réinsertions indiquent la volonté de redonner au Code civil la vigueur et l'importance nécessaires pour demeurer le fondement du système de droit privé québécois. On pouvait s'inquiéter à juste titre de la multiplicité des législations éparses concernant des domaines qui auraient dû être inclus dans le Code civil. Le prolongement de ce processus aurait provoqué une anémie dangereuse du droit civil québécois.

Signalons enfin que la réforme provoquera l'uniformisation du style de rédaction. En effet, depuis l'adoption du Code de 1866, plusieurs textes avaient été ajoutés au chapitre de la vente telles des dispositions concernant la vente des créances, et l'informe chapitre régissant la vente dite « en bloc ». (1569a. s. C.c.)

Dans notre étude, nous avons comparé le texte actuel, le projet de l'Office de révision du Code civil (O.R.C.C.) de 1977 et l'Avant-projet (av.p.) présenté en 1987 par le ministère de la Justice.^{1.2}

1.1 L.Q. 1971, c. 74.

1.2 Éditeur officiel du Québec, 1987; ci-après cité av.p.

La structure du plan et l'agencement des sections du chapitre de la vente traitant des obligations du vendeur et de l'acheteur ainsi que des règles particulières à l'exercice des droits des parties (articles 1763 à 1792 av.p.), appellent certaines réserves. On sépare trop souvent l'énoncé des obligations des parties des recours possibles par l'autre partie, en cas de leur non accomplissement. De plus, il faut très souvent se référer aux dispositions concernant les obligations en général. Dans ce dernier cas, la chose est peut-être voulue pour abrégé le Code en évitant la répétition de principes ou de règles semblables, mais il en résulte un fractionnement des idées et une vision parcellaire des diverses règles de droit. Ceci rend difficile l'inventaire et la compréhension globale des principes de droit applicables à un sujet donné. Il serait utile et nécessaire dans certains cas d'indiquer par des renvois les dispositions générales applicables à des cas particuliers.

D'autre part, nous nous interrogeons sur l'opportunité de modifier des terminologies traditionnelles qui ont un sens précis dans tous les pays civilistes. Ainsi en est-il de la disparition de l'expression « garantie contre l'éviction » remplacée par les termes « garantie de propriété » et de la garantie contre les défauts cachés qui devient « la garantie de qualité. » Nous reviendrons sur ces questions.

Nos commentaires sur l'Avant-projet suivront l'ordre de présentation des dispositions. Nous regrouperons cependant l'énoncé des obligations des parties et les recours auxquels peut donner lieu leur inexécution.

1. De la vente en général

1.1. Dispositions générales

La définition proposée par l'article 1756 av.p. est beaucoup plus précise que celle de l'article 1472 C.c. On y voit clairement, désormais, que le contrat de vente est le « ... contrat par lequel le vendeur transfère la propriété d'un bien à l'acheteur, moyennant un prix en argent que ce dernier s'oblige à payer ». La définition de l'article 1472 C.c. parle d'un « [...] contrat par lequel une personne [le vendeur] "donne" une chose à une autre [l'acheteur] [...] » D'ailleurs, tous les effets et les recours auxquels le contrat de vente donne lieu sont axés sur l'idée d'un transfert efficace et utile du droit de propriété, tant sur le plan juridique que sur le plan économique. Les effets d'un contrat transférant un droit réel sont cependant énoncés aux articles 1511 et 1512 av.p. N'aurait-il pas été plus commode d'inclure au chapitre de la vente l'idée de ces principes, traitant du transfert de propriété et de son opposabilité aux tiers, ou tout le moins d'y référer expressément ?

Par ailleurs, l'article 1757 av.p. généralise la portée de l'article 1484 C.c. et énonce une règle empirique visant toute vente dans laquelle l'acheteur ou le vendeur seraient en conflit d'intérêt en raison de leur rôle à l'égard du bien vendu ou de l'établissement de son prix, ou la provenance des deniers destinés à acquitter le prix. Comme dans le Code civil actuel, cette interdiction est frappée de nullité relative. Seuls ceux que la loi entend protéger peuvent la soulever. Ces nouvelles dispositions complétées par l'article 1837 av.p., concernant les droits litigieux acquis par des officiers de justice, mettent un terme aux controverses doctrinales concernant le caractère de cette nullité.¹

1.2. De la promesse

Les articles 1758 à 1760 av.p. traitant de la promesse de vente doivent être complétés par les dispositions générales applicables à tous les contrats et énoncées aux articles 1439 et 1441 av.p., où l'on indique les modalités et les sanctions de la promesse de contracter. C'est à l'article 1441 al. 2 av.p. qu'il faut retrouver les principes énoncés par l'article 1476 C.c. :

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat projeté ; toutefois, lorsque le créancier de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat.

Le reste de l'article 1476 C.c. n'a pas été reproduit. La violation de la promesse par un promettant-vendeur ou un promettant-acheteur est régie par les dispositions du chapitre des obligations traitant des exécutions forcées, (articles 1647 s. av.p.) des offres réelles (1630 s. av.p.) et enfin, des mesures conservatoires, (1681 av.p.) En fait, l'Avant-projet applique les principes de la « promesse de contracter » non plus seulement à la vente, comme le faisait le Code civil actuel, mais à tous les contrats, par exemple la promesse de signer un bail.

Nous pensons que les dispositions traitant de la promesse de vente, directement ou indirectement, devraient être mieux regroupées ou, à tout le moins, que référence y soit faite dans le chapitre de la vente.

D'autre part, n'est-il pas imprudent de permettre sans distinction de situation aux parties de se prévaloir des droits conférés par la promesse, mais qui ne sont pas stipulés au contrat, lorsque ces droits reflètent la véritable intention des parties ? On connaît les tractations qui peuvent intervenir entre

1. H., L. et J., MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. III, 2^e éd., Paris, Éditions Montchrestien, 1963, n° 864, p. 701 ; L. FARIBAUT, *Traité de droit civil du Québec*, t. XI, Montréal, Wilson et Lafleur, 1961, n° 161, p. 140 ; M. POURCELET, *La vente*, Montréal, Éditions Thémis, 1986, p. 48.

le moment où le contrat est signé. En outre, seul le contrat est enregistré, pas la promesse. Le but de l'article 1760 av.p. est louable, certes, mais son application devrait être davantage circonscrite, sinon on risque d'affaiblir l'importance du contrat de vente lui-même.

Par ailleurs, le chapitre sur les obligations contient d'autres règles importantes sur la promesse de vente. L'article 1439 av.p. rend opposable au bénéficiaire d'une promesse, le contrat conclu avec un tiers, sans préjudice cependant au droit de l'offrant frustré de réclamer des dommages-intérêts contre le promettant et le tiers de mauvaise foi. Il en est de même du contrat de préemption, appelé aussi contrat d'offre préalable. Cette disposition clarifie des points laissés sous silence dans l'ancien Code, mais qui auraient bien figuré dans le chapitre sur la promesse de vente. Au moins, aurait-on pu y référer...

L'article 1759 av.p. évite les anciennes discussions concernant les arrhes et l'acompte en précisant qu'à moins que le contrat ne prévoie expressément la faculté de dédit, toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente ou d'achat est présumée être un acompte sur le prix. L'Avant-projet tient compte d'une recommandation formulée à l'O.R.C.C. par la Chambre des notaires².

1.3. La vente du bien d'autrui

Les règles du droit actuel concernant la vente de la chose d'autrui ont été modifiées. On ne dit plus que la vente commerciale de la chose d'autrui à un acheteur de bonne foi est valide, comme dans les anciens articles 1487 et 1488 C.c. Même si sa chose perdue ou volée a été vendue à un acheteur de bonne foi dans le cadre d'une vente commerciale le véritable propriétaire n'est plus tenu, pour la récupérer, de rembourser à l'acheteur le prix qu'il aurait versé à un vendeur, trafiquant en semblable matière. Le seul recours de l'acheteur lésé ou dépouillé est de réclamer de son vendeur selon les règles ordinaires concernant l'inexécution d'une obligation. Cependant, l'acheteur conscient de l'imminence d'une réclamation par le véritable propriétaire, peut prendre l'initiative de demander la nullité de la vente tant que le véritable propriétaire n'est pas forclos de réclamer son bien (1762 av.p.).

2. La Chambre des notaires, « Rapport de la Commission de révision du code civil », (1959) 62 *R. du N.* 455. Voir aussi ROUSSEAU-HOULE, T., « De la convention d'arrhes », (1976) 36 *R. du B.* 153; *Proulx c. Villiard*, [1950] B.R. 52; *Weldrick c. Maheux*, [1948] B.R. 579; *Mercurie c. Caisse Populaire St-Bonaventure*, [1973] C.S. 632, *Daoust et al. c. Comber*, [1961] C.S. 159; *Moquin et Vida Inc. c. Suto et al.*, [1958] C.S. 480.

Ces dispositions doivent être complétées par l'article 3100 av.p., traitant de la prescription, qui permet au véritable propriétaire de revendiquer le bien meuble dont il a été dépossédé, à moins que le possesseur ne l'ait acquis par vente judiciaire. Comme auparavant, la prescription acquisitive en matière mobilière est de trois ans. Vu la disparition de l'obligation de rembourser le prix payé par l'acheteur dans le contexte d'une vente commerciale, les dispositions complexes de l'article 2268 C.c. n'ont pas été reproduites.

Par ailleurs, l'exception permettant au vendeur de rectifier une situation en devenant postérieurement propriétaire de la chose vendue, subsiste. En effet, l'article 1761 av.p. n'est pas catégorique. Il n'édicte pas que la vente de la chose n'appartenant pas au vendeur est nulle, mais qu'elle peut être frappée de nullité. Par ailleurs, l'article 1762 av.p. ne permet un recours contre le vendeur que dans les cas où un véritable propriétaire est encore admis à revendiquer son bien.

Ainsi disparaissent les incertitudes de droit actuel concernant la vente de la chose d'autrui³. Signalons également les dispositions du *Code de la Sécurité routière*⁴ imposant à un vendeur licencié d'automobiles de se munir d'un cautionnement garantissant le remboursement de tout véritable propriétaire tenu de rembourser l'acheteur de bonne foi de l'automobile volée. En fait, ce cautionnement pourra subsister, pour garantir le remboursement de l'acheteur d'une automobile volée, qui a dû la rendre à son véritable propriétaire.

1.4. Les obligations du vendeur

Les obligations du vendeur telles que décrites dans l'Avant-projet sont la délivrance, la garantie de propriété et la garantie de qualité.

La description des obligations du vendeur proposée par l'Avant-projet marque une nette amélioration sur le Code actuel. Les énoncés sont à la fois plus précis et plus concis. Nous nous y attarderons. Cependant, est-il opportun de désigner ces obligations du vendeur par des termes qui s'écartent du vocabulaire civiliste traditionnel? La « garantie contre l'éviction » devient « la garantie de propriété ». La « garantie de qualité » remplace la garantie contre les défauts cachés ». Il nous semble que les termes employés par le Code actuel reflètent bien les idées représentées et ils sont universellement employés dans

3. Voir P.B., MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, vol. 7, t. 7, Montréal, Wilson et Lafleur, 1906, POURCELET, *supra*, note 1, p. 65-69; CARON, Y., « La vente et le nantissement de la chose mobilière d'autrui », (1977) 23 *McGill L.J.* 1.

4. L.R.Q. c. C-24.2, article 152.

les différents pays de droit civil. Ces changements ne nous semblent pas avantageux et risquent de semer plus de confusion que d'éclaircissements.

En parlant de garantie contre l'éviction, on imagine l'éviction totale, résultant de la contestation du droit de propriété transféré, et l'éviction partielle, qui peut être la perte de jouissance d'une partie du droit de propriété ou une limitation de sa jouissance. L'expression «garantie du droit de propriété» ne nous semble pas couvrir toutes les nuances des principes présentés par les articles 1770 à 1773 av.p.

Quant à la garantie de qualité (articles 1774 à 1777 av.p.), l'expression est vague. Une chose peut être de mauvaise qualité mais satisfaire aux besoins de l'acheteur tel qu'il les a exprimés. Une chose peut ne pas avoir la qualité souhaitée par l'acheteur sans pour autant être affectée de vices cachés. De plus, on mentionne à l'article 1444 av.p., l'erreur portant sur les qualités substantielles de l'objet acheté. Un individu peut avoir ou ne pas avoir qualité... Qualité de quoi ? Qualité de contracter ? Qualité de mandataire ? Le mot «qualité» peut donc être utilisé à plusieurs escients, alors que la notion de garantie contre les défauts cachés, reflète clairement une idée plus circonscrite : une obligation résultant spécifiquement du contrat de vente et concernant la valeur économique du bien vendu.

Par ailleurs nous émettons certaines réserves quant au plan de cette section décrivant les droits et recours du vendeur et de l'acheteur. Le projet, en effet, indique les obligations du vendeur et les obligations de l'acheteur. Dans une autre section on aborde les droits des parties en cas d'inexécution de son obligation par son co-contractant, sans compter toutes les consultations nécessaires dans d'autres chapitres du Code qui ne sont indiquées par aucun renvoi. Il aurait été plus avantageux pour la compréhension logique du texte, de juxtaposer la description de l'obligation d'une partie et le recours de l'autre partie en cas d'inexécution de cette obligation. Ceci aurait évité d'aborder à plusieurs reprises les mêmes idées et de chercher fébrilement ailleurs, dans le même chapitre ou dans le code, les conséquences de l'inexécution d'une obligation. Ceci pourrait être corrigé assez facilement, dans certains cas.

Quoiqu'il en soit c'est selon le plan que nous aurions souhaité, en juxtaposant les obligations et les recours en cas d'inexécution, que nous commenterons les dispositions de l'Avant-projet à cet égard.

1.4.1. L'obligation de délivrance :

La description de l'obligation de délivrance est beaucoup plus concise et ordonnée dans l'Avant-projet que dans le Code actuel. Elle comporte 6 articles

alors que le Code actuel en comporte 13. On s'est cependant éloigné de certaines recommandations de l'Office de révision de 1977, où l'on parlait de l'obligation de « livraison ». À notre avis, l'utilisation de ce terme était erronée dans le contexte. La livraison n'est qu'un aspect matériel ou physique de la délivrance. On constate aussi que la délivrance d'un bien vendu peut avoir lieu sans livraison, par simple interversion de titre, si l'acheteur est déjà, au moment de la vente, possesseur à titre précaire du bien à titre de locataire ou d'emprunteur, par exemple. Il est donc heureux que l'Avant-projet ait rétabli l'appellation « délivrance ».

L'article 1764 av.p., sans donner de définition de la délivrance, comme le faisait l'article 1492 C.c. décrit néanmoins les circonstances d'accomplissement de l'obligation de délivrance par l'acheteur.

Nous nous interrogerons cependant sur certains aspects de la portée de l'article 1765 av.p. qui édicte que normalement la délivrance d'un bien meuble individualisé a lieu où le bien se trouve. Là n'est pas le problème. Mais l'article 1765 av.p. ajoute que la délivrance d'un bien meuble déterminé par son espèce seulement, se fait au lieu où il doit être fabriqué ou produit. Lorsque les parties ne connaissent pas lors de la conclusion du contrat le lieu particulier de la délivrance, celle-ci s'effectue en mettant le bien à la disposition de l'acheteur au domicile du vendeur, ou selon les circonstances, à tout autre établissement de celui-ci.

Quel est le but de cette disposition ? Si l'on sait que du bois acheté mais non individualisé vient de la réserve de Portneuf, devra-t-on s'y rendre pour le quérir, à moins d'ignorer d'où il vient, auquel cas on pourrait le prendre chez le commerçant ? Pourquoi ne pas maintenir la règle prévoyant qu'à défaut de stipulation contraire, la délivrance a lieu au domicile du vendeur ou à son établissement ?

L'article 1766 av.p. regroupe les idées contenues dans les articles 1498 et 1499 C.c. Cet article (1766 av.p.) doit être complété par les articles 1620 et 1621 av.p.

L'Avant-projet n'a pas reproduit intégralement des longues dispositions des articles 1500 à 1505 C.c. dont les éléments ont été synthétisés dans l'article 1767 av.p.⁵ En fait, il suffit maintenant de considérer si l'intention des parties était d'acquérir un tout, pour un prix global ou d'acquérir un bien à raison de

5. Pour l'application de cet article on pourra se référer et comparer avec les décisions suivantes : *Hornstein c. Constant*, [1967] B.R. 446 ; *Couillard c. Vallières*, [1962] B.R. 93 ; *Insenman c. Westcrest Development Inc.*, [1961] C.S. 656 ; *Steckler c. Tremblay-Damphousse*, [1975] C.A. 488.

tant la mesure. L'intention d'acquérir un ensemble comme un tout, sans égard à sa contenance devra être prouvée.

La substance de l'ancien article 1497 C.c., permettant au vendeur de refuser la délivrance à l'acheteur devenu insolvable depuis l'octroi d'un terme, a été reproduite (1768 av.p.). On a cependant omis le tempérament qui permettait à l'acheteur, malgré son insolvabilité, d'obtenir quand même livraison, en fournissant caution. L'utilisation peu fréquente de cette exception en a justifié la suppression. Qui veut en effet cautionner un insolvable, à moins de circonstances spéciales ?

Comme sanction de l'obligation de délivrance, l'article 1783 av.p. prévoit que « L'acheteur peut, sans mettre le vendeur en demeure, considérer la vente d'un bien meuble comme étant résolue, si le vendeur ne délivre pas le bien dans un délai raisonnable depuis la vente. » Cette disposition de droit nouveau clarifie un point qui n'était pas indiqué clairement. Il faudra déterminer d'après les circonstances, ce qui constitue un délai raisonnable ou pas. En cas de retard appréhendé, les parties inclueront dans le contrat les clauses appropriées.

De même l'article 1784 av.p. réitère les principes énoncés aux articles 1501 et 1502 C.c., en permettant à l'acheteur, en cas de délivrance incomplète, d'obtenir une diminution du prix, ou en cas de préjudice sérieux, la résolution de la vente. Cependant, en cas de délivrance excédentaire, l'acheteur doit remettre l'excédent ou payer un supplément.

1.4.2. De la garantie du droit de propriété

La garantie contre l'éviction est renommée « garantie du droit de propriété ». L'expression est-elle meilleure, plus claire, plus universelle que l'ancienne ? Nous ne le croyons pas. Nous nous sommes déjà exprimé plus haut sur ce sujet. Cependant, hormis cette critique, nous constatons que beaucoup d'aspects des dispositions de l'Avant-projet sont plus claires que les celles du Code actuel, qui, par leur obscurité ont suscité beaucoup de discussions dans la doctrine et donné lieu à une jurisprudence floue, contradictoire et discutable⁶.

6. Voir LLUELLES, D., « La garantie du vendeur à raison des limitations de droit public, affectant le fonds vendu », (1978-79) 81 *R. du N.* 185; LLUELLES, D., « La servitude administrative et les professionnels de la vente immobilière », (1982-83) 85 *R. du N.* 251; REITER, B., « Real Estate-Agreement of Purchase and Sale — Donzoning Before Closing: How Frustrating? », (1978) 56 *R. du B. Can* 98; *Kraus c. Nakis Holding Ltd*, [1969] C.S. 261; *Fernandez c. Pont-Viau Realities Inc.*, [1973] C.S. 405; *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407.

Conformément au projet de l'O.R.C.C. en 1977, l'Avant-projet recommande que les charges, même enregistrées et déclarées, soient purgées par le vendeur à moins que l'acheteur ne les assume expressément. Le prix de vente serait normalement fixé en conséquence. On modifie les exigences résultant des articles 1510 et 1512 C.c., qui nécessitaient la preuve parfois difficile de la connaissance ou de l'ignorance par l'acheteur des causes d'éviction, en l'absence de clause à cet effet dans le contrat.

Les articles 1511 et 1512 C.c. n'ont pas été reproduits comme tel. Il faut se reporter aux dispositions générales concernant l'évaluation des dommages-intérêts dans le chapitre des obligations (article 1659 s. av.p.).

Une amélioration importante réside dans l'article 1772 av.p. où l'on établit dorénavant la ligne de conduite à suivre si l'acheteur découvre des limitations de droit public grevant le bien et échappant au droit commun de la propriété. Il s'agit notamment des règles de zonage affectant l'usage de la propriété achetée. La jurisprudence issue du Code actuel les a considérés comme des charges selon l'article 1508 C.c. ou des servitudes occultes selon l'article 1519 C.c. Dans les deux cas, les analogies étaient boiteuses, mais il fallait s'en contenter, faute de textes plus adéquats. L'acheteur devra dorénavant assumer ses responsabilités à cet égard : il devra vérifier l'existence des limitations faisant l'objet de publicité. Il devra aussi avoir indiqué au vendeur l'usage projeté pour la propriété achetée. Le vendeur ne sera pas tenu des conséquences d'une situation que l'acheteur prudent et diligent aurait pu découvrir par lui-même. Une bonne partie de la jurisprudence sur le sujet sera vraisemblablement reléguée aux oubliettes⁷. Les contrats seront dorénavant plus explicites à ce sujet.

Enfin, contrairement à l'article 395 du projet de l'O.R.C.C., on oblige le vendeur à ne remettre que les titres qu'il possède, (article 1773 C.c.) sans exiger en plus la remise d'un certificat de recherche couvrant la période des délais de prescription, qui étaient de 25 ans dans le projet de 1977. Cette règle de l'Avant-projet de 1987 concorde avec les articles 3098 et 3099 du chapitre sur la prescription. Ces dispositions édictent que le possesseur en vertu d'un titre translatif de propriété enregistré, dont l'auteur est également enregistré, acquiert un titre de propriété incontestable au bout de cinq ans. Cependant, un titre de nullité absolue ne peut fonder la prescription de cinq ans (3099 av.p.). Par ailleurs, la possession sans titre peut donner lieu à un titre de propriété au bout de 10 ans à la condition d'obtenir un jugement à cet effet (3097 av.p.).

7. *J.P. Desrochers Inc. c. Orfac Inc.*, [1976] C.S. 407.

Les articles 1785 et 1786 av.p. régissent les recours de l'acheteur en cas d'inexécution de la garantie de propriété ou garantie contre l'éviction. Selon l'article 1785 av.p., l'acheteur menacé d'éviction doit dénoncer par écrit au vendeur le droit ou la prétention du tiers en précisant la nature de ce droit ou de cette prétention, dans un délai raisonnable, à partir du moment où il en a eu ou aurait dû en avoir connaissance. Cependant, si le vendeur connaissait ce droit ou cette prétention, il ne peut se prévaloir du défaut de l'acheteur de lui faire cette dénonciation.

Nous croyons que ce tempérament, édicté contre le vendeur qui connaissait le risque d'éviction peut présenter un danger d'injustice. En effet, il est possible que le vendeur ait connu un risque potentiel d'éviction. Mais il est possible aussi qu'il sache comment le régler. De plus, pourra-t-on toujours décider si oui ou non le vendeur savait ou aurait dû connaître l'existence du risque d'éviction. Le vendeur doit-il nécessairement être pénalisé pour un risque d'éviction remédiable, pour la seule raison qu'il pouvait en connaître l'existence ? Nous croyons que selon l'actuel 1520 C.c. l'acheteur imprudent qui néglige d'appeler son vendeur en garantie devrait continuer à être pénalisé s'il est démontré que le vendeur aurait pu faire cesser la menace d'éviction. En fait, l'article 1786 av.p. reprend en partie les articles 1520 et 1521 et 2262 C.c.

1.4.3. La garantie de qualité

Une autre innovation de terme : « garantie de qualité » au lieu de « garantie des défauts cachés ». Le terme qualité est très large. Il peut viser la qualité de contracter, la qualité substantielle d'une chose. Une chose peut être affectée d'un défaut de qualité sans être néanmoins affectée de défauts cachés, et donner lieu aux recours prévus par les articles 1787 C.c. Nous souhaitons vivement que l'appellation « défauts cachés », qui situe dans l'ensemble du Code ce problème relié à la vente, soit maintenue dans le nouveau Code. Elle décrit mieux l'idée exprimée aux articles 1774 à 1777 av.p. que l'expression trop empirique : « garantie de qualité ».

Selon l'article 1774 av.p., les caractéristiques d'un défaut caché, ou d'un défaut de qualité, pour employer le terme de l'Avant-projet, sont les mêmes que les caractéristiques du défaut caché de l'article 1522 s. du Code actuel : un défaut caché, inconnu de l'acheteur, grave, et antérieur à la vente⁸.

Comme dans le Code actuel, l'acheteur devra démontrer que s'il avait connu le vice, il n'aurait pas acheté la chose, ou aurait payé un prix moindre.

8. Voir J.W. DURNFORD, « What is an apparent defect in the contract of sale? », (1964) 10 McGill L.J. 60; Blais c. *United Auto Parts Ltd.*, [1944] B.R. 139; Houle c. Paquette, [1961] C.S. 197.

L'Avant-projet, comme d'ailleurs l'avait proposé l'Office de révision du Code civil en 1977, entérine la jurisprudence qui déclare que le défaut caché est celui qui n'est pas constatable suite à l'examen attentif par l'acheteur diligent, sans l'assistance d'un expert. Une controverse a déjà sévi pour déterminer si l'acheteur d'un immeuble, qui n'avait pas eu recours à un expert, pourrait être considéré comme ayant fait un examen attentif. Cette controverse est maintenant terminée⁹.

L'article 1775 av.p. reprend l'article 1529 C.c. qui édicte que si l'objet est détruit ou se détériore en raison d'un défaut existant au moment de la vente, le vendeur devra en subir les conséquences. Par contre, si la chose est détruite par la faute de l'acheteur ou suite à un cas fortuit, l'acheteur doit en subir et déduire du montant de sa réclamation la valeur du bien lors de sa perte ou de sa détérioration.

L'article 1776 rend les principes énoncés dans l'article 1527 C.c. plus conformes aux réalités techniques et industrielles d'aujourd'hui. L'article 1776 av.p. vise le vendeur professionnel. Y assimile-t-on le fabricant ? Il aurait été souhaitable de l'inscrire. En effet, depuis l'arrêt *General Motors Products of Canada Limited c. Kravitz*¹⁰, beaucoup de choses ont été dites et écrites sur la responsabilité du fabricant qui pouvait être distincte de celle du vendeur, fut-il un vendeur professionnel¹¹.

Dans l'article 1776 av.p., on considère notamment que l'usure prématurée constitue les conséquences d'un défaut de qualité résultant vraisemblablement d'un défaut de conception ou de fabrication. Ainsi, l'acheteur est dispensé, pour exercer un recours contre un vendeur professionnel, de démontrer l'antériorité ou la postériorité du défaut caché. Il lui suffira de démontrer l'usure prématurée du bien acheté, comparativement à d'autres biens de

9. Voir à ce sujet : DURNFORD, J.W., « Apparent defects in sale revisited » [1964] 10 *McGill L.J.* 341 ; GOW, J.J., « A comment on the warranty in sale against latent Defects, (1964) 10 *McGill L.J.* 243. *Levice c. Frank W Horner Ltd*, [1962] R.C.S. 343 ; *Monsanto Oakville Ltd c. Dominion Textile Company Limited*, [1965] B.R. 449 ; *Dallaire c. Villeneuve et Clermont Automobiles Inc*, [1956] B.R. 6 ; *David c. Manningham*, [1958] C.S. 400 ; *Hanakova c. Girard*, [1957] C.S. 344 ; *Boucier c. Donohue*, [1956] C.S. 25 ; *Perron c. Morin et al*, [1957] R.L. 522, *Cormier c. Papy*, [1955] R.L. 106.

10. [1979] 1 R.C.S. 790.

11. LLUELLES, D., « Le transfert au sous-acquéreur de la garantie légale des vices cachés due pour le fabricant, vendeur initial : les lumières et les ombres de la décision *Kravitz* de la Cour suprême », (1979-80) 14 *R.J.T.* 7 ; Le *McGill Law Journal* a consacré un numéro spécial sur la portée de l'arrêt *Kravitz*, intitulé « L'arrêt *Kravitz* sous les feux du droit comparé », (1980) 25 *McGill L.J.* 296, par P.G. JOBIN, BAUDOUIN, J.-L., « La responsabilité civile du fabricant en droit québécois », (1977) 8 *R.D.U.S.* 1 ; JOBIN, P.G., « Les récents développements en matière de responsabilité civile du fabricant en droit québécois », (1977) 12 *R.J.T.* 7.

même qualité et de même nature, et l'absence de faute ou de mésusage de sa part.

Quant au recours dans le cas de défaut de qualité ou défauts cachés, l'article 1787 av.p. remplace l'article 1530 C.c.. En cas de défaut de qualité, l'acheteur frustré n'est plus tenu d'intenter une action dans un délai raisonnable, comme l'exige actuellement l'article 1530 C.c., il lui suffit de dénoncer le défaut par écrit son vendeur dans un délai raisonnable après la découverte du défaut¹². Le délai court pour une période de deux ans à compter de la délivrance du bien. On a ainsi voulu diminuer la nécessité de recourir à des procédures judiciaires¹³.

Comme dans le Code actuel, selon l'article 1788 av.p., le vendeur peut demander la résolution de la vente, la diminution du prix, ou encore considérer la vente résolue. De plus, contrairement au Code actuel qui permet la réclamation de dommages-intérêts uniquement contre le vendeur qui connaît l'existence du vice ou est présumé le connaître, dans l'Avant-projet, on prévoit la possibilité de dommages-intérêts, contre tout vendeur, de bonne foi ou non. Un vendeur de bonne foi qui n'est pas légalement présumé connaître les vices devra dorénavant prévoir une clause de non garantie appropriée. La vente d'un bien usagé devient donc plus risquée pour le vendeur.

1.4.4. Les garanties conventionnelles

Les parties peuvent étendre ou restreindre le régime de la garantie légale. Cependant, l'article 1779 av.p. précise que le vendeur ne peut jamais exclure sa garantie quand il connaît ou est légalement présumé connaître le vice. Cependant, si l'acheteur achète à ses risques et périls, le vendeur de bonne foi n'est tenu à aucune garantie. C'est donc dire que la limite de garantie ne peut avoir lieu qu'en cas de bonne foi du vendeur. En fait, l'article 1779 av.p. reprend en l'appliquant à la garantie de propriété et à garantie de qualité, les articles 1509 et 1525. On applique à la vente les principes du dol et des vices cachés.

12. Voir à cet effet : DURNFORD, J.W. « The redhibitory action and the "Reasonable Diligence" of article 1530 C.c. », (1963) 9 *McGill L.J.* 16 ; *Millar c. Charbonneau*, [1970] C.A. 25 ; *Vulcanisation Éclair Inc. et al. c. Canadian Tire and Repair Company*, [1970] C.A. 965 ; *Chartier c. Bolduc*, [1968] B.R. 787 ; *Boisjoly et Boisjoly Ltée c. Zukauskas*, [1964] B.R. 318 ; *Chodos c. Brault*, [1964] B.R. 846.

13. Voir The Sale of Goods ACT, R.S.O. 1970, c. 421, s. 34 ; aux États-Unis : Uniform Commercial Code, s. 2-607.

1.5. Des obligations de l'acheteur

Comme dans le Code actuel, (article 1532 C.c.), la principale obligation de l'acheteur, selon le nouveau projet, est de payer le prix. Cependant, pour le paiement des intérêts sur le prix de vente, on ne distingue plus comme dans le Code actuel entre la vente d'une chose « frugifère » ou « non frugifère ». De toute façon, la capitalisation du prix d'achat rend toute chose frugifère et en conséquence il n'y avait pas lieu de maintenir cette distinction. L'intérêt sur le prix est donc dû à compter de la délivrance ou du délai convenu. Sur ce point, l'Avant-projet diffère de la proposition de l'O.R.C.C. en 1977.

Quant au recours du vendeur impayé, on remarque de profondes différences avec le droit actuel. L'article 1790 av.p. reprend l'esprit de l'article 1544 C.c. en permettant la résolution de la vente de plein droit si l'acheteur ne paie pas le prix et ne prend pas délivrance dans un délai raisonnable. Le vendeur peut également arrêter la livraison du bien à un acheteur insolvable.

La revendication de la chose vendue, telle que prévue à l'article 1791 av.p. est elle aussi assouplie, comparativement aux exigences de l'actuel article 1999 C.c. Pour revendiquer le bien, il suffira que l'acheteur soit encore possesseur de la chose dans le même état, que la vente soit faite sans terme et que le vendeur agisse dans les 30 jours de la délivrance. On se souviendra que le délai actuellement imposé par l'article 1999 C.c. est de huit jours, sauf en cas de faillite où le délai était de 30 jours. L'Avant-projet ne fait plus la distinction entre une situation de faillite ou de simple non paiement.

Suite à cette revendication le vendeur pourra considérer la vente résolue s'il ne reçoit pas le prix dans un délai raisonnable. De plus, les droits du vendeur ne seront plus compromis, si malgré l'avis du vendeur impayé, l'acheteur a vendu le bien à un tiers ou si le bien a été saisi. On sait que sous l'article 1999 C.c., le vendeur ne pouvait plus revendiquer le bien si ce bien avait été vendu à un tiers qui en avait payé le prix.

Signalons enfin que le vendeur impayé jouit en plus d'une hypothèque légale, qui prend rang avant toutes les autres hypothèques, si le vendeur enregistre son droit dans les 10 jours de la vente (articles 2888 et 2892 av.p.).

Le vendeur d'immeubles, pour sa part, peut demander la résolution à la condition qu'à l'instar des exigences de l'article 1536 C.c., une clause spéciale soit contenue à cet effet dans l'acte. Cependant, le délai maximum de 10 ans, prévu à l'article 1547 C.c. est réduit à 5 ans (1792 av.p.).

2. Des diverses modalités de la vente

Nous aborderons ici les dispositions concernant certaines applications particulières du contrat de vente : la vente à l'essai, la vente à tempérament, la vente d'entreprise, la vente de choses incorporelles et enfin la vente d'immeubles résidentiels.

2.1. La vente à l'essai

La vente à l'essai (1793 av.p.) reprend l'article 1475 C.c.. Cependant, si l'acheteur ne manifeste pas son refus dans les 30 jours de la réception du bien, la condition sera présumée accomplie et la vente conclue.

2.2. La vente à tempérament

La vente à tempérament d'un bien meuble est réintroduite dans le Code après en avoir été exclue en 1971 lors de l'adoption de la première *Loi sur la protection du consommateur*^{13.1}. Comme une vente avec réserve de propriété jusqu'à parfait paiement peut intervenir autrement qu'entre un commerçant et un non-commerçant, il est heureux que la vente à tempérament figure de nouveau dans le Code civil, indépendamment de la *Loi sur la protection du consommateur*^{13.2}. Cependant, l'article 1796 av.p. nous laisse songeur. Le vendeur perd le contrôle matériel de la chose vendue, justement pour permettre à l'acheteur de l'utiliser. Dans ces circonstances nous voyons mal pourquoi il se voit interdire sans nuance tout transfert des risques concernant la perte et la détérioration du bien vendu tant qu'il n'a pas reçu le paiement complet du prix. On pourrait prévoir un mécanisme par lequel, sans exiger autorisation du vendeur pour déplacer un bien, on lui permettrait de prendre des moyens pour en connaître les déplacements. Quant aux autres dispositions, elles reprennent sensiblement des principes déjà contenus dans la *Loi sur la protection du consommateur*^{13.3}.

2.3. La vente d'entreprise

Le chapitre sur la vente d'entreprise remplace le chapitre autrefois intitulé « La vente en bloc », expression qui indiquait très mal le concept représenté. Les améliorations à apporter au chapitre sur la vente en bloc

13.1 *Supra*, note 1.1.

13.2 L.R.Q., c. 40.1.

13.3 *Id.*

(1569a C.c. s.) étaient nombreuses, tant à la forme qu'au fond. Le chapitre sur la vente en bloc était extrêmement confus. Il semblait avoir été rédigé en anglais par une personne qui connaissait mal l'anglais et traduit en français par une personne peu familière avec cette langue. La logique du plan était imperceptible et l'analyse exégétique des textes laissait beaucoup de questions sans réponse.

La définition de l'article 1822 av.p. reprend, en plus de l'ancienne définition, tous les compléments apportés par la jurisprudence au cours des années. Cette définition inclut aussi des éléments que la jurisprudence avait déjà refusé d'inclure en interprétant l'article 1569a. Selon le nouveau texte, la vente en bloc ne s'applique plus seulement dans le cas de vente de fonds de commerce mais aussi dans le cas de la vente de l'entreprise d'un artisan¹⁴. Cependant, que signifie exactement la «totalité ou de quasi-totalité de l'entreprise»? Quand s'agit-il d'une vente partielle?

L'article 1823 av.p. reprend l'obligation pour l'acheteur d'obtenir un affidavit du vendeur, indiquant le nom et l'adresse de tous ses créanciers, non seulement ceux qui sont reliés à l'entreprise vendue, en indiquant le montant et la nature des créances, le solde encore dû et les sûretés qui s'y rattachent¹⁵.

Les articles 1824, 1825 et 1826 av.p. sont de droit nouveau. Ils permettent, au créanciers hypothécaires ou prioritaires d'évaluer leurs garanties et de figurer comme créanciers chirographaires pour la partie de leur créance qui ne serait pas couverte par leur garantie. Si un créancier garanti omet d'évaluer sa garantie, on présume qu'il se considère suffisamment protégé et qu'il n'a pas à bénéficier du partage du montant de la vente avec les créanciers ordinaires.

Selon l'article 1827 av.p. le produit de la vente n'est plus distribué par l'acheteur comme c'était le cas sous l'article 1569d C.c. mais par une personne nommée conjointement par l'acheteur et le vendeur. Cette personne désignée préparera un bordereau de distribution des deniers, et, s'il n'y a pas de contestation de la part des ayant droits, les créanciers seront payés en proportion de leurs créances (1828 av.p.). Cette façon de procéder protège davantage les intérêts des créanciers en leur permettant d'exercer auprès de la personne nommée un certain contrôle sur la distribution du prix de vente. Au

14. *Charette et la Cie de Bois Bédard Ltée c. Damphousse et Hébert*, (1924) 37 B.R. 315; *Charbonnel c. Puech et Giorsetti*, (1936) 74 C.S. 397; *Système Comptant Ltée c. Centre d'achat Méthot Inc.*, [1976] C.S. 617.

15. Voir *In re Savas: Hamel c. Savas et George's Soda Bar Inc.*, [1961] C.S. 322; *Verroeuilst c. Guérin et al.*, [1969] B.R. 782; *Montréal Abattoirs Ltd c. Picotte et Lefebvre* (1917) 52 C.S. 373.

terme de l'article 1829 av.p. l'acheteur qui a accompli les formalités exigées par la loi est libéré de toute obligation envers les créanciers du vendeur, qui conservent leurs recours contre le vendeur, lequel demeure personnellement obligé à leur égard.

En cas d'inobservance des formalités, l'article 1830 av.p. prévoit que la vente de l'entreprise est inopposable aux créanciers du vendeur dont la créance est antérieure au paiement du prix de vente, à moins que l'acheteur ne paie ses créanciers jusqu'à concurrence de la valeur des biens achetés. L'acheteur sera alors responsable jusqu'à concurrence du prix¹⁶. Cette disposition s'inspire des articles 1569c et 1569d C.c. Cependant, selon l'Avant-projet, cette inopposabilité ne peut être soulevée que dans l'année suivant le jour où le créancier a eu connaissance de la vente, et dans tous les cas, jamais après trois ans de l'acte de vente lui-même. Cette limitation dans le temps des recours des créanciers dans le cas de vente de l'entreprise de leur débiteur est de droit nouveau. Elle concorde avec l'article 1609 av.p. qui établit les mêmes délais pour intenter l'action en inopposabilité qui a remplacé l'action paulienne (1032 C.c.).

Enfin, l'article 1832 av.p. énonce les cas auxquels les principes de la vente d'entreprise ne s'appliquent pas. Il s'agit de ventes faites suite à des recours judiciaires. D'autre part, on a codifié un principe issu de l'arrêt *d'Amours c. Darveau*¹⁷,

[...] ces règles ne s'appliquent pas [...] à la vente faite à une société formée par le vendeur pour acheter l'actif de l'entreprise, lorsque la société assume les dettes du vendeur, continue l'entreprise et donne avis de la vente aux créanciers du vendeur.

2.4. De la vente de certains biens incorporels

Cette section traite de la vente des droits successoraux et des droits litigieux. On remarque que la vente des créances, jadis énoncées aux articles 1570 s C.c. n'y figure plus. Le transfert des créances figure désormais dans le chapitre des obligations, aux articles 1691 s. av.p. Il s'agit d'un chapitre consacré à la transmission et aux mutations de l'obligation. Ceci modifie des habitudes. On trouvait les règles de transports de créances dans le chapitre de la vente, mais l'article 1578 C.c. rendait les articles 1570 s. applicables non seulement à la vente des droits incorporels, mais à tout transport de créance

16. Voir *Verroeuilst c. Guérin et al.*, [1969] B.R. 782; *Morin c. Morin*, [1954] B.R. 590; *In Re Savas : Hamel c. Savas et George's Soda Bar Inc.*, [1961] C.S. 322; *Girard c. Bérubé*, [1973] C.S. 1053.

17. [1933] R.C.S. 503;

ou droit incorporel, par contrat de vente ou autrement. Il est donc logique que ces modalités ne soient pas insérées nécessairement dans le chapitre de la vente. Quant au transport de créances en garantie, il est décrit aux articles 2874 à 2877 de *l'Avant projet de la Loi portant réforme au Code civil du Québec du droit des sûretés réelles et de la publicité des droits*^{17.1}. Ces dispositions prévoient des règles particulières applicables à l'hypothèque mobilière sur des créances ou des droits incorporels.

L'article 1691 av.p. édicte que par une cession de créance, le débiteur cédé ne peut subir les conséquences d'une situation à laquelle il ne pouvait s'attendre en étant par le fait de la cession mis dans une situation plus désavantageuse qu'auparavant.

Les articles 1693 et 1694 reprennent les articles 1576 et 1577 en y ajoutant nommément les principes énoncés par l'article 1510 C.c. À défaut de stipulation contraire, le vendeur d'une créance ne garantit que l'existence de la dette cédée à moins que le cessionnaire ne l'ait acquise à ses risques et périls.

L'article 1571d est remplacé par l'article 1696 av.p. qui prévoit que la cession d'une universalité de créances actuelles ou futures est opposable aux tiers et aux débiteurs qui ont acquiescé à la cession, par l'enregistrement de la cession au registre central des droits personnels et mobiliers. L'article 1697 av.p. permet au débiteur cédé ou sa caution d'opposer le paiement fait de bonne foi même après l'accomplissement des formalités prévues pour l'opposabilité des créances. L'article 1572 C.c. actuel se limite à protéger le débiteur cédé uniquement quant le paiement a été fait avant la notification du transport. En fait, l'article 1697 permet d'opposer non seulement le paiement, mais aussi tout mode d'extinction des obligations.

L'article 1692 av.p. modifie le droit existant en édictant que les intérêts échus font partie du transport, contrairement à ce qui était prévu à l'article 1575 C.c.

Enfin, l'article 1698 av.p. est de droit nouveau. Il entend décourager la pratique consistant à faire signifier une cession de créance au même moment que la signification de l'action. Le débiteur n'aurait alors pas à payer les frais s'il paie pendant les délais de comparution. Ceci est conforme à la jurisprudence¹⁸.

Les articles 1699 à 1700 sont eux aussi de droit nouveau. Ils régissent le transfert des titres aux porteurs. Notamment, les articles 1701 et 1702

17.1 Éditeur officiel du Québec, 1986.

18. *Progressive Insurance Company of Canada c. Tanguay*, [1957] C.S. 367; *Lachance c. Giroux*, (1936) 42 R.L. n.s. 11 (C.S.).

établissent une ligne de conduite en cas de vol de titres au porteur. Le propriétaire d'un titre volé peut obtenir une ordonnance enjoignant à l'émetteur de ne pas payer le porteur du titre volé. Pour appliquer ces articles, l'usage de l'ordinateur sera nécessaire. Sinon, les vérifications nécessaires seront difficiles, voire même impossibles.

En matière de cession de droits litigieux, les articles 1836 s. reproduisent les dispositions de l'ancien Code en y ajoutant cependant la substance de l'article 1484 C.c., concernant l'interdiction des juges et avocats de contracter sur des droits litigieux.

Quant à l'acquisition de droits successoraux, le projet n'intègre pas, comme l'avait suggéré l'O.R.C.C. l'idée du retrait successoral. Nous croyons qu'il aurait été logique de mentionner à cet endroit le retrait successoral comme on l'a fait dans le cas des droits litigieux.

2.5. Des règles particulières à la vente d'immeubles résidentiels

Par les articles 1839 s. av.p., le législateur introduit les principes de protection du consommateur dans un domaine qui jusque là n'avait pas été abordé par les lois de protection du consommateur : l'acquisition d'une propriété immobilière. Les règlements d'application de la *Loi sur la protection du consommateur*^{18.1} s'étaient bornés jusqu'ici à régir les hypothèques de second rang et plus. On n'avait pas considéré encore que le consommateur avait besoin de protection s'il investissait dans l'acquisition d'une propriété foncière. Pourtant, par la généralisation de l'accès à la propriété foncière, par le biais de l'acquisition d'une maison unifamiliale ou à logements multiples, l'immeuble est bel et bien devenu un bien de consommation dont le processus d'acquisition peut occasionner des mésaventures coûteuses résultant d'une erreur due à l'inexpérience ou provoquée par des manœuvres discutables de certains promoteurs.

Le projet de loi n'entend pas régir l'aliénation d'immeubles entre non commerçants. Les contrats visés sont ceux qui sont susceptibles d'intervenir entre un particulier et un constructeur d'immeuble ou un promoteur. Les immeubles visés sont les immeubles comportant moins de cinq logements (1839 av.p.) et les unités comprises dans des condominiums comportent au moins cinq logements. (1841 av.p.).

Un des traits importants de cette réforme concerne les immeubles construits ou à construire vendus par un promoteur ou un constructeur. La signature d'un avant-contrat devient nécessaire. L'acheteur peut se dédire de

18.1 *Supra*, note 13.2.

ce contrat dans un délai de 10 jours, moyennant un indemnité maximale de 0,5 p. 10 du prix convenu. C'est donc dire que moyennant 500 \$, un acheteur peut se retirer d'un projet de 100,000 \$ (article 1840 av.p.). D'autre part, si la publicité ou l'acte de vente relative à l'immeuble résidentiel comporte des informations trompeuses ou incomplètes sur un élément substantiel, ou si le vendeur a passé sous silence un fait important, l'acheteur pourra demander la nullité du contrat dans les trois ans de la signature du contrat préliminaire (article 1847 av.p.).

On conçoit facilement l'utilité de telles dispositions. Il est souvent arrivé qu'un acheteur mal informé ait conclu un contrat qu'il a regretté par la suite, suite à de fausses représentations de promoteurs, ou à la constatation ultérieure de réalités qu'il n'avait pas perçues lors de la signature de sa promesse d'achat. De plus, que dire de certaines ventes sous pressions entourées d'une mise en scène discutable : invitations, exposé faramineux, souper, et signature dans un élan d'euphorie ! Et le lendemain, ce sont les démarches anxieuses pour savoir comment se libérer des engagements que l'on a contractés.

Quant à la vente d'unités de condominiums, l'Avant-projet entend régir la présentation du projet d'ensemble, en rendant obligatoire la divulgation de données destinées à éclairer le consommateur dans sa décision de contracter : description de l'ensemble du projet, budget concernant les unités communes, coûts de participations relatifs aux parties communes, etc...

Enfin, suivant l'article 1849, av.p. celui qui achète d'un entrepreneur un immeuble construit sur un terrain appartenant à l'entrepreneur peut bénéficier de toutes les garanties contenues dans le chapitre sur le contrat d'œuvre : les articles 2189 à 2195 av.p., concernant la création de fiducie pour garantie le paiement des sous-traitants, et les articles 2184 et 2185 av.p. qui remplacent les articles 1688 s. du Code actuel concernant la responsabilité des entrepreneurs et des architectes. Selon la tradition juridique qui prévaut encore, la responsabilité de l'entrepreneur et de l'architecte n'existe que dans les cas où un contrat d'entreprise était conclu. Sinon, l'acheteur devait réclamer en invoquant les dispositions concernant les vices cachés, recours attaché au contrat de vente. Dorénavant, les constructeurs qui construiront des immeubles pour les revendre auront la même responsabilité que les entrepreneurs qui édifient un édifice dans le cadre d'un contrat d'entreprise. C'est donc dire que selon l'Avant-projet, celui qui achètera d'un constructeur un immeuble nouvellement construit, jouira de toutes les présomptions de responsabilité contre l'entrepreneur, attachées au contrat d'entreprise.

Quant à la vente internationale de biens mobiliers, on introduit au Québec l'application de la Convention des Nations-Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises adoptée à Vienne en 1980.

Enfin signalons que l'Avant-projet maintient les contrats d'échange, de bail à rente et de dation en paiement que l'Office de Révision avait recommandé d'abroger. Le bail à rente et l'échange reprennent les principes énoncés aux articles 1596 à 1599 du Code actuel. Les dispositions du bail à rente doivent être complétées par les articles 2437 à 2458 de l'Avant-projet concernant la constitution de rente.

Enfin, si l'Avant-projet maintient le contrat de dation en paiement, (ancien article 1592 C.c.) comme modalité d'acquittement d'une obligation, il interdit formellement à un créancier de se réserver à l'avance, le droit de devenir propriétaire irrévocable d'un bien de son débiteur ou d'en disposer pour garantir l'exécution de l'obligation de son débiteur (article 1860 av.p.). C'est donc dire que la clause de dation en paiement actuellement contenue dans l'acte d'hypothèque et régie par l'article 1040a deviendrait prohibée. Cependant, la prise en paiement dans le cas de créance hypothécaire est décrite à l'article 2958 s. av.p. mais cette prise en paiement est assortie de modalités destinées à protéger le débiteur et ses autres créanciers.

Conclusion

Ce projet comporte beaucoup de points intéressants, de clarifications et d'innovations. Cependant, en guise de conclusion, nous nous permettons de suggérer de nouveau de préserver dans la mesure du possible les expressions consacrées, de reviser le plan afin de mieux regrouper l'énoncé des obligations et les sanctions en cas d'inexécution. Dans le cas où des dispositions générales complètent des règles particulières, y référer pour permettre une meilleure consultation et compréhension.